



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Ängsbollen i Umeå
794000-0735

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Ängsbollen i Umeå, 794000-0735 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1962 på fastigheten Näckrosen 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Näckrosvägen 13-21, Timotejvägen 16 och 18 och Vallmovägen 30, 32 och 34 i Umeå. Säte är Umeå kommun.

Föreningen har en gemensamhetsanläggning vad gäller pannrummet som delas med Brf Näckrosen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999: 1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra.

Lägenhetstyp

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
Bostäder	96	5 256
Lokaler	2	167,5
Garageplatser	27	432,5
Bilplatser med motorvärmare.	48	

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

2023 OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

2022 Trapphusrenovering

2022 Byte av tak

2022 Solceller

2019 Nya balkonger med inglasning

2019 Nya servisledningar Timotejvägen(vatten, avlopp, spillvatten)

2019 Renovering av avlopp i bottenplattan, relining

2017 Besiktning och förbättring av föreningens avloppssystem, avloppsspolning

2017 Målning av betongfasader till föreningens fastigheter. Två gånger strykning.

2016 Omasfaltering

2015 Målning soprum

2014 Ny styrutrustning i värmecentral

2014 Energibesparingsåtgärder

~~Väsentliga händelser under räkenskapsåret~~

Under året har föreningen slutfört byte av tak och installerat solceller samt slutfört trapphusrenovering.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2023-08-21, då konstaterades att OVK behöver genomföras.

Under slutet av 2023 har arbetet påbörjats.

Föreningen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

Under 2024 är endast underhållsarbeten inplanerade. Under 2025 kommer föreningen att installera laddstolpar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 770 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har fastställt den för år 2024 upprättade budgeten och beslutade att höja årsavgifterna med 5% från och med 2024-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften blir då 809 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningen har fr o m 2019 i oktober tagit ut en balkongavgift. Styrelsen fastställde inför år 2023 att höja balkongavgiften med 150 kr/månad, den genomsnittliga månadsavgiften blir 450kr/månad.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Olle Karlsson
Christer Forsgren
Johan Bengtsson
Wiktoria Goding

ordförande
vice ordförande/ledamot
ledamot/sekreterare
HSB ledamot

Suppleanter är Li Westman och Karin Lindberg.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Christer Forsgren, Wiktoria Goding samt Li Westman.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Vicevärd är Alf Bergström.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Johan Bengtsson, Alf Bergström, Christer Forsgren och Olle Karlsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Erik Högdahl med Mats Sundqvist som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Mats Sundqvist (sammankallande) samt Christer Forsgren och Alf Bergström.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs årsstämma har varit Torbjörn Jonzon samt Christer Forsgren som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-30. På stämman deltog 16 medlemmar. Det hade inkommit 2 st motioner.

1. Installation av FTX-system. Motionen avslogs.
2. Installation av laddstolpar. Motionen bifölls. Upphandling pågår med beräknad installation under våren 2025.

Väsentliga avtal

Föreningen har en gemensamhetsanläggning vad gäller pannrummet som delas med brf Näckrosen, kostnadsfördelningen är att Ängsbollen betalar 46,5% av fjärrvärmekostnaden och varmvatten för adressen Timotejvägen 12. Ängsbollen betalar även 46,5% av gemensamhetsanläggningens kostnader vilket består av; 9,7% av Näckrosens totala fastighetsskatt, 25% av fastighetsförsäkringen samt 13% av Näckrosens totala elkostnader.

Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Ängsbollen äger 75 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 61711 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 906 kWh per andel. Utfallet blev 823 kWh per andel (757 kWh). HSB Vinds elpris 2023 var 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 12,3 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 28868 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 61711 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2022 var 468 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Medlemsinformation

Under året har 9 (15) lägenhetsöverlåtelse skett. Föreningen hade vid årets slut 128 (125) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	4 363	3 990	3 954	3 905	3 690
Resultat efter fin.poster i tkr	-244	-561	-105	-25	436
Årsavgifter, kr/m ² upplåten med bostadsrätt	770	654	641	641	641
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	93				
Driftskostnad, kr/m ² totalyta	464	469	528	446	453
Energikostnad, kr/m ² totalyta	206				
Skuldsättning, kr/m ² totalyta	4 260	4 714	4 147	3 314	3 273
Skuldsättning, kr/m ² upplåten med bostadsrätt	4 746				
Genomsnittlig ränta lån i %	2,2	1,2	0,9	1	1,1
Räntekänslighet i %	6,8				
Yttre underhållsfond, kr/m ² totalyta	256	287	367	364	420
Soliditet i %	10,6	11,1	13,7	17,5	16,6

Sparande, kr/m2 totalyta	145	165	120	191	156
--------------------------	-----	-----	-----	-----	-----

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften. I detta ingår även balkongavgift.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 947 575 kr. Under året har föreningen amorterat 632 800 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 39 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	200 300	1 554 470	2 114 544	-560 871
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-30			-560 870	560 871
Anspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-121 111	121 111	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		66 000	-66 000	
Årets resultat				-244 221
Vid årets slut	200 300	1 499 359	1 608 785	-244 221

Kommentarer till årets förlust

Föreningen redovisar en förlust för bokslutet 2023. Detta beror framför allt på grund av höga avskrivningar. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Kassaflödesanalysen visar ett positivt kassaflöde för räkenskapsåret. Tidigare års förluster beror främst på höga avskrivningar och höga kostnader för reparationer och underhåll. De närmsta åren förväntas inga större investeringar/underhåll genomföras och framtida ekonomiska åtaganden förväntas kunna finansieras med egna likvida medel och kommande avgiftshöjningar.

Resultatdisposition

Belopp

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

1 608 784

Årets resultat

-244 222

Totalt att disponera

1 364 562

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

1 364 562

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 362 083	3 989 785
Övriga rörelseintäkter	3	-8	-15
		4 362 075	3 989 770
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 717 484	-2 543 367
Underhåll	5	-121 111	-502 595
Övriga externa kostnader	6	-42 765	-35 764
Personalkostnader	7	-199 989	-229 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-970 540	-806 647
Övriga rörelsekostnader		-	-146 920
		-4 051 890	-4 265 041
Rörelseresultat		310 185	-275 271
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 273	198
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-555 679	-285 798
		-554 406	-285 600
Resultat efter finansiella poster		-244 221	-560 871
Resultat före skatt		-244 221	-560 871
Årets resultat	11	-244 221	-560 871

2023

ÅRSREDOVISNING

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	27 577 062	28 547 603
		27 577 062	28 547 603
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	13	495 500	495 500
		495 500	495 500
Summa anläggningstillgångar		28 072 562	29 043 103
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 226	82
Avräkning HSB Norr ek för		783 480	732 321
Övriga fordringar	14	34 413	34 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	130 642	124 330
		949 761	890 782
Summa omsättningstillgångar		949 761	890 782
SUMMA TILLGÅNGAR		29 022 323	29 933 885



BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		200 300	200 300
Yttre underhållsfond	16	1 499 360	1 554 470
		<u>1 699 660</u>	<u>1 754 770</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 608 784	2 114 544
Årets resultat		-244 221	-560 871
		<u>1 364 563</u>	<u>1 553 673</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		3 064 223	3 308 443
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12 17,21	16 635 027	16 207 548
		<u>16 635 027</u>	<u>16 207 548</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	8 312 548	9 372 827
Leverantörsskulder		190 546	157 855
Aktuell skatteskuld		6 413	3 049
Övriga skulder	19	19 181	36 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	794 385	847 664
		<u>9 323 073</u>	<u>10 417 894</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 022 323	29 933 885

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	310 185	-275 271
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	970 540	806 647
Restvärdesavskrivningar		146 919
	<u>1 280 725</u>	<u>678 295</u>
Erhållen ränta	1 273	198
Erlagd ränta	<u>-557 840</u>	<u>-283 322</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	724 158	395 171
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-7 819	-2 081
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-32 380</u>	<u>-742 952</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	683 959	-349 862
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-5 495 831
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-5 495 831
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		3 740 000
Amortering av låneskulder	<u>-632 800</u>	<u>-652 773</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-632 800	3 087 227
Årets kassaflöde	51 159	-2 758 466
Likvida medel vid årets början	732 321	3 490 787
Likvida medel vid årets slut	783 480	732 321
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	<u>783 480</u>	<u>732 321</u>
	783 480	732 321

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterade upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,4 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har inga skattemässiga underskott.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2018 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omförföring i eget kapital samma år.

2023

ÅRSREDOVISNING*Kassaflödesanalys*

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Avgifter	3 642 636	3 436 596
Hysesintäkter	278 597	252 881
Intäkter el	18 066	20 195
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	17 424	12 753
Intäkter balkongavgifter	405 360	267 360
	4 362 083	3 989 785

Avgår

	4 362 083	3 989 785
--	------------------	------------------

* I årsavgifter ingår värme, vatten, internet, kabel-TV och hushållsel upp till 2600 kWh/år.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Öresavrundning	-8	-15
	-8	-15

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	196 081	159 692
Snöröjning och halkbekämpning	252 980	170 419
Reparationer	107 507	165 839
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	372 153	404 257
Uppvärmning	585 256	540 639
Vatten	247 928	254 227
Renhållning	185 758	133 719
Förvaltningskostnader	252 846	215 745
Försäkring	80 052	73 485
Fastighetsskatt/avgift	172 077	165 044
Kommunikation och media		
Datakommunikation	149 531	148 425
Kabel-TV	115 315	111 876
	2 717 484	2 543 367

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	81 326	155 730
Utfört underhåll installationer	-	85 834
Utfört underhåll mark	-	261 031
Utfört underhåll garage och parkering	39 785	-
	121 111	502 595

~~Not 6 Övriga externa kostnader~~

	2023	2022
Kreditupplysningar	2 800	2 600
Kundförluster	240	-
Alektumkostn, bankkostn	1 347	364
Bolagsverket, gåvor	2 900	-
Förenings - och medlemsaktivitet, HSB medlemskap	35 478	32 800
	42 765	35 764

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
--	------	------

Vicevärd har varit Alf Bergström

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	38 086	52 796
Vicevärd	44 400	44 400
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 100	4 000
Sociala kostnader förtroendevalda	4 533	18 369
	91 119	119 565

Lokalvårdare har Ann-Gerd Rehn och Ann-Britt Grönlund

Kostnader för löner

Löner för fastighetsskötsel	86 037	103 469
Sociala kostnader	22 031	6 516
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	602	-
	199 989	229 750

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	956 161	792 267
Markinventarier	14 379	14 380
	970 540	806 647

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	1 273	198
	1 273	198

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	555 506	285 714
Övriga finansiella kostnader	173	84
	555 679	285 798

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-244 221	-560 871
Reservering till yttre underhållsfond	-66 000	-69 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	121 110	502 595
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-189 111	-127 276

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	40 599 078	31 708 020
-Årets anskaffningar takprojekt	-	4 747 769
-Årets anskaffningar trapphusrenovering	-	4 191 291
-Årets anskaffningar solceller	-	438 844
-Årets utrangeringar tak samt del av trapphus	-	-486 846
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	40 599 078	40 599 078
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-12 206 200	-11 739 478
-Årets utrangering	-	339 925
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-970 541	-806 647
Summa ackumulerade avskrivningar	-13 176 741	-12 206 200
Bokfört värde byggnader	27 422 337	28 392 878
Bokfört värde mark	154 725	154 725
Summa bokfört värde byggnader och mark	27 577 062	28 547 603
Värdeår 1962		
Taxeringsvärde byggnader:	54 645 000	54 645 000
Taxeringsvärde mark:	27 518 000	27 518 000

Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	495 000	495 000
	495 500	495 500

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	34 413	34 049
	34 413	34 049

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Telenor jan-febr	24 001	25 107
Tele 2 Q1	29 705	28 806
Fastighetsförsäkring	76 936	70 417
	130 642	124 330

2023

ÅRSREDOVISNING

~~Not 16 Fond för yttre underhåll~~

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 554 470	1 988 065
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	66 000	69 000
Anspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-121 110	-502 595
Fondbehållning vid årets slut	1 499 360	1 554 470

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 254343	2026-03-01	4,47	3 540 027	3 620 027
Stadshypotek 245377	2024-06-01	1,03	3 737 400	3 805 400
Stadshypotek 255136	2028-06-01	4,01	5 120 000	5 320 000
Stadshypotek 247047	2024-12-01	0,69	1 850 960	1 930 960
Stadshypotek 252789	2024-09-01	3,94	2 264 188	2 288 988
Stadshypotek 249419	2025-09-30	0,80	4 775 000	4 875 000
Stadshypotek 251848	2025-04-30	2,55	3 660 000	3 740 000
Totala skulder på bokslutsdagen			24 947 575	25 580 375
Nästa års amortering			-632 800	-632 800
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 531 200	-2 531 200
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			21 783 575	22 416 375
Totala skulder på bokslutsdagen			24 947 575	25 580 375
Avgår kortfristig del			-8 312 548	-9 372 827
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			16 635 027	16 207 548

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	632 800	632 800
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	7 679 748	8 740 027
	8 312 548	9 372 827

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	3 810	20 840
Upplupna arbetsgivaravgifter	14 411	14 999
Övriga kortfristiga skulder	960	660
	19 181	36 499

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lön	38 086	-
Semesterlöneskuld	-	22 983
Räntor	7 778	9 939
Förutbetalda avgifter/hyror	357 337	375 087
Borevision	13 200	13 200
Föreningsvald revisor	4 100	-
El	91 796	126 928
Fjärrvärme	85 911	80 248
Vatten	62 081	63 470
Renhållning	31 534	22 258
Snöröjning	35 775	54 069
Övrigt	66 787	79 482

Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	26 194 000	22 720 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

26 194 000 22 720 000

Eventualförpliktelser

Inga Inga

Not 22 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	-	3 882 073
Investering	-	5 495 831
Omklassificeringar	-	-9 377 904
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Underskrifter

Umeå 2024-.....-.....

Olle Karlsson

Christer Forsgren

Johan Bengtsson

Wiktor Goding

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 -.....-.....

Erik Högdahl

Av föreningen vald revisor

Anna Maria Christiansson

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Ängsbollen i Umeå, org.nr. 794000-0735

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Ängsbollen i Umeå för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Ångsbollen i Umeå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på att balkongavgift per lägenhet har tagits ut, vilket i nuläget strider mot föreningens stadgar. En ändring av föreningens stadgar kräver beslut på två på varandra följande föreningsstämmor.

Umeå den / 2024

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Högdahl
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Ängsbollen i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLLE KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 17:41:09



JOHAN BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 07:03:38



CHRISTER FORSGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 15:12:50



VICTORIA GODING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 09:01:19



ERIK HÖGDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 13:06:57



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 19:21:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Ängsbollen i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK HÖGDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 12:59:29



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 19:21:30



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.